Wuppertal

Landhaus Villa in exklusiver Privatstraße

Objektnummer: 26063013



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 313.25 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2759 m^2

Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Auf einen Blick

Objektnummer	26063013
Wohnfläche	ca. 313.25 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Die Immobilie





Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Anwesen präsentiert sich als einzigartiges Angebot in einer der besten Wohnlagen ganz Wuppertals und überzeugt durch eine bemerkenswerte Kombination aus Privatsphäre und großzügigem Raumangebot im traditionellen Landhaus- Villenstil:

Die Villa wurde 1964 in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem ca. 2.759 m² großen, eingewachsenen Grundstück. Dieses bietet Ihnen eine Wohnfläche von rund 313 m² mit insgesamt sieben Zimmern über zwei Ebenen. Privatsphäre und gute Nachbarschaft sind garantiert, durch die Lage in einer exklusiven Privatstraße mit eigenem Zufahrtsweg.

Das Gebäude beeindruckt durch seine individuelle Architektur mit sehr hochwertigen Oberflächenbelägen, hohen Decken und großzügigen Räumen. Betreten wird das Haus durch eine markante Haustüre, gehalten im charakteristischen "bergischen Grün". Direkt dahinter erschließt sich eine große Eingangshalle, aus der sich der Wohnbereich entwickelt. Der eindrucksvolle Bereich ist das Herzstück und Zentrum und besticht durch das weitläufige Wohnzimmer, das über mehrere bodentiefe Sprossenfenster mit Zugängen zur Sonnenterrasse verfügt. Das Wohnzimmer ist ebenso mit einem eleganten Kamin ausgestattet, der eine gehobene Wohnatmosphäre schafft. Im hinteren Bereich schließt hier das Esszimmer an, das ideal für repräsentative Anlässe genutzt werden kann. Ein weiteres Highlight ist die großzügig und stilgetreu gestaltete Küche mit umfangreichem Stauraum, mehreren großen Fensterelementen und einer tollen Ausstattung. Sie bietet viel Arbeitsfläche sowie eine breite Sichtachse ins Grüne, die für ein angenehmes, helles Ambiente sorgt. Vom angrenzenden Esszimmer aus gelangt man auf eine seitlich gelegene Terrasse, die ebenfalls einen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien ermöglicht. Alle Terrassen sind über bodentiefe Sprossenfenster erreichbar und bieten viel Sonne, da aufgrund der Ausrichtung der jeweiligen Terrassen und Loggien dem Sonnenverlauf gefolgt werden kann. Das weitläufige Gartengrundstück ist von einem vielfältigen, alt eingewachsenen Baum- und Sträucherbestand eingerahmt, wodurch sich ein hoher Grad an Privatsphäre ergibt.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen neben der Großzügigkeit noch ein Büro sowie ein Gäste-WC – ideale Bedingungen für den täglichen Komfort und das Arbeiten von Zuhause. Die einzelnen Ebenen wie Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss sind bequem über einen Außenaufzug zu erreichen und bieten eine Barrierefreiheit innerhalb der eigenen vier Wände.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem interessanten Grundriss und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier befindet sich ein sehr großes Hauptschlafzimmer mit

offenem Zugang zur Ankleide sowie einem exklusiven, großen Badezimmer mit Eckbadewanne. Das Badezimmer ist mit Marmor und hochwertigen Materialien sowie einer eleganten Ausstattung versehen. In diesen Räumen führen Zugänge jeweils zu separaten Loggien. Des Weiteren finden Sie auf dieser Ebene abgeschlossene Zimmer, welche über eigene Badezimmer verfügen und sich sowohl als Kinderzimmer, Büro oder auch als auch als Gästezimmer eignen.

Das Haus ist voll unterkellert und birgt somit viel Nutz- und Nebenfläche. Eine weitere Besonderheit sind die fünf Garagen, welche Autoliebhabern viele Möglichkeiten bieten oder auch alternativ genutzt werden könnten. Der Garagenhof ist großzügig gepflastert und ermöglicht komfortables Rangieren und Abstellen mehrerer Fahrzeuge.

Insgesamt bietet diese Villa einen außergewöhnlichen Lebensraum für anspruchsvolle Käufer und zeichnet sich durch Individualität, Großzügigkeit und Privatsphäre aus. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Anwesen für Sie bereithält.

Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Alles zum Standort

Diese einzigartige Villa befindet sich zwischen dem als Musikanten- und Komponistenviertel bekannten Wohngebiet in Wuppertal Barmen und unterhalb des Toelleturms gelegen - eine der besten Wohnlagen der ganzen Stadt. Die Mikrolage innerhalb einer exklusiven Privatstraße garantiert Ihnen eine tolle Nachbarschaft und ausreichend Privatsphäre.

Ein großes Wald- und Naherholungsgebiet (Barmer Anlagen) befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung. Von hieraus können Sie sämtliche Dinge für den täglichen Bedarf, wie z.B. diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Grundschulen, Kindergärten, Sportmöglichkeiten etc., in nur wenigen Minuten erreichen. Auch ÖPNV Anbindungen sind gut zu erreichen. Der Anschluss an die Autobahn A 46 ist in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum Elberfeld liegt ebenfalls ca. 10 Autominuten entfernt. Düsseldorf und Köln erreichen Sie jeweils in ca. 30 Minuten.

Wuppertal ist mit rund ca. 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebebahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26063013 - 42289 Wuppertal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Constantin Pauly

Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal
Tel.: +49 202 - 24 29 72 2
E-Mail: wuppertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com